



DIENSTBARKEITEN – WAS SIND DAS?



Partner
Rechtstipp von
Rechtsanwältin
Dr. Nadina Eugster
www.ra-eugster.at

Dienstbarkeiten (Servitute) sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird zum Vorteil eines Dritten verpflichtet, etwas zu dulden oder zu unterlassen. Eine Dienstbarkeit besteht z. B. darin, dass der Eigentümer das Gehen oder Fahren über sein Grundstück zu dulden hat.

Erlangen kann man eine Dienstbarkeit aufgrund eines Vertrages oder im Rahmen einer Ersitzung. Ersessen hat man das Recht einer Dienstbarkeit bei 30-jähriger ungestörter Benützung – wenn also jemand z. B. über 30 Jahre lang eine Zufahrt über ein fremdes Grundstück zu seinem eigenen Grundstück nutzt und sich der Eigentümer nicht dagegen wehrt. Vertragliche Regelungen sind in vielfältiger Form möglich. Dienstbarkeiten könnten entgeltlich oder unentgeltlich vereinbart werden. Im Normalfall sind sie unkündbar.

Für die Dienstbarkeiten ist charakteristisch, dass der Eigentümer der Sache nicht zu einem aktiven Tun, sondern bloß zu einem Dulden oder Unterlassen verpflichtet ist. Umgekehrt steht dem Dienstbarkeitsberechtigten das Recht zu, eine fremde Sache in bestimmter Weise zu benutzen. Dienstbarkeiten sollen so ausgeübt werden, dass dies für den Belasteten möglichst wenig beschwerlich ist, also so schonend wie möglich genutzt und in Stand gehalten wird. Dienstbarkeiten dürfen vor allem nicht eigenmächtig erweitert werden. Wenn also bisher das Fahren mit dem Fahrrad auf einer schmalen Spur Teil der Dienstbarkeit war, kann der Nutzer der Dienstbarkeit nicht mit dem Auto über den Weg fahren und vom Eigentümer die entsprechende Erweiterung verlangen.

Zu beachten ist, dass es zwei Arten von Dienstbarkeiten gibt: die Grunddienstbarkeit und die Personaldienstbarkeit. Die Grunddienstbarkeit ist ans Grundstück gebunden und steht dem jeweiligen Eigentümer zu. Hierzu gehört das Recht, das Nachbargrundstück zu überqueren, Wasserleitungsrechte usw. Personaldienstbarkeiten sind an die Person gebunden. Hierzu gehören Fruchtgenussrechte, Gebrauchsrechte und Wohnrechte. Stirbt diese Person oder verkauft sie das Grundstück, geht auch das Recht unter.

Wenn jemand eine Dienstbarkeit erworben hat, ist es dringend ratsam, diese im Grundbuch eintragen zu lassen, da ansonsten ein neuer Käufer die Liegenschaft allenfalls gutgläubig lastenfrei erwerben kann und der Eigentümer der Dienstbarkeit sein Recht verliert. Beim Kauf einer Liegenschaft ist umgekehrt stets darauf zu achten, welche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, da diese übernommen werden müssen. Das Vorliegen von Dienstbarkeiten ist allenfalls beim Kaufpreis zu berücksichtigen.

Wenn Sie Fragen an Dr. Nadina Eugster haben, wenden Sie sich bitte an unsere Redaktion, gerne beantwortet sie diese in der nächsten Ausgabe.